habitalocal

INFORME DE ZONA · CAMBIO DE USO

23/11/2026

B-

ANDALUCÍA · COSTA

Almería

Observar

Almería, cautela

LOS CINCO FACTORES

Confianza por factor sobre 100: >=70 alta, 45-69 media, <45 baja.

Urbanística — B-

Confianza baja · 40/100

Zona urbana costera, posible complejidad en PGOU

Luz natural — A-

Alta confianza · 80/100

Fachada a la costa, luz natural favorable

Ratio útil — B+

Confianza media · 60/100

Zona urbana, posible limitación en espacio

Estatutos — C+

Confianza baja · 40/100

Zona urbana densa, posible riesgo de estatutos

Margen obra — C

Alta confianza · 80/100

Margen ajustado, precio €1675/m², posible costo obra ~€1000/m²

DATOS CLAVE

Precio vivienda	conf. 82	1675 €/m²
Yield bruto	conf. 80	4,9 %
IPV interanual	conf. 88	12,4 %
Población	conf. 80	196.851 habitantes
Temp. media enero	conf. 86	13 °C
Días > 30 °C	conf. 86	103 días/año

ENCAJA SI

- inversores experimentados
- proyectos de reforma

NO ENCAJA SI

- inversores conservadores
- proyectos de gran escala

RIESGOS A VIGILAR

- complejidad en PGOU
- estatutos de la comunidad

MUESTRA · BETA

- costo de la obra

FUENTES

Open-Meteo · Geocoding (población, coords) (dataset) · Open-Meteo · Archivo climático (dataset) · Open-Meteo · Marine (temp. mar) (dataset) · INE España · Índice de Precios de Vivienda (IPV) por CCAA (official)

Informe orientativo: NO constituye asesoramiento legal, urbanístico, técnico ni financiero. La viabilidad urbanística y los estatutos son estimaciones — confírmalos con el ayuntamiento y un técnico antes de comprar. habitalocal es editorialmente independiente, sin afiliados. El esquema 3D y las notas de armonización son orientativos.

MUESTRA · BETA



Render orientativo de la conversión propuesta. Distribución y mobiliario segun el proyecto tipo de la zona.

MUESTRA · BETA

ARMONIZACIÓN DEL ESPACIO

Elementos naturales
Plantas vivas y materiales naturales aportan vitalidad y armonía.

Orden y limpieza
Los espacios despejados favorecen la calma y el bienestar.

Equilibrio y simetría
Habitaciones equilibradas para promover descanso y estabilidad.

Entrada acogedora
La puerta de entrada debe invitar y no estar bloqueada.

BAGUA · DISTRIBUCIÓN ENERGÉTICA

Riqueza	Fama	Relaciones
Familia	Salud	Creatividad
Conocimiento	Carrera	Viajes